



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS  
CARRERA DERECHO**

**TEMA:**

**Exigencia del Fideicomiso Mercantil en los proyectos inmobiliarios:  
Sujetos obligados.**

**AUTOR:**

**Mera Bucheli, Linus Humberto**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de  
ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA  
REPUBLICA DEL ECUADOR**

**TUTOR:**

**Velázquez Velázquez, Santiago Efraín**

**Guayaquil, Ecuador**

**28 de agosto del 2019**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
(FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS  
CARRERA DERECHO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Mera Bucheli, Linus Humberto**, como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los tribunales y juzgados de la Republica del Ecuador**.

**TUTOR**

f. \_\_\_\_\_  
**Velázquez Velázquez, Santiago Efraín**

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
**Ab. Lynch Fernández, María Isabel**

**Guayaquil, 28 de agosto del 2019**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS  
CARRERA DERECHO

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Mera Bucheli, Linus Humberto**

### DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **Exigencia del Fideicomiso mercantil en los proyectos Inmobiliarios: Sujetos Obligados** previo a la obtención del título de **Abogado de los tribunales y juzgados de la Republica del Ecuador**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, 28 de agosto del 2019**

**EL AUTOR**

f. \_\_\_\_\_  
**Mera Bucheli, Linus Humberto**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS  
CARRERA DERECHO

## AUTORIZACIÓN

Yo, **Mera Bucheli, Linus Humberto**

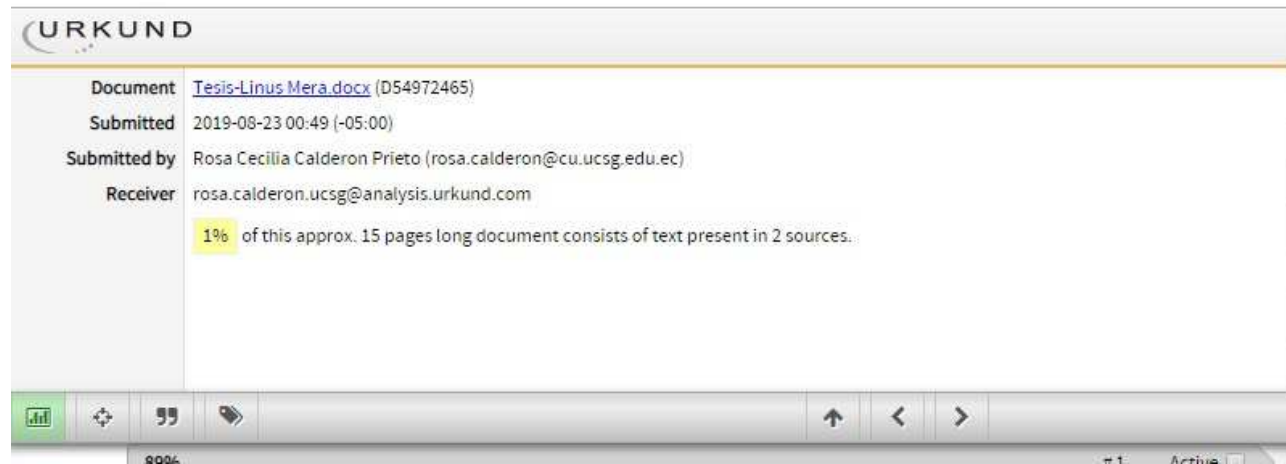
Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Exigencia del Fideicomiso Mercantil en Proyectos Inmobiliarios: Sujetos Obligados**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 28 de agosto del 2019**

**EL AUTOR:**

f. \_\_\_\_\_  
**Mera Bucheli, Linus Humberto**

## REPORTE URKUND



f. \_\_\_\_\_

**Ab. Santiago Efraín Velázquez**

f. \_\_\_\_\_

**Linus Humberto Mera Bucheli**

**DEDICATORIA**

*A Dios, a mis Padres  
y Hermanos.*



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLITICAS  
CARRERA DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

**Ab. José Miguel García Baquerizo, Mgs.**

DECANO

f. \_\_\_\_\_

**Ab. Luis Eduardo Franco Mendoza**

COORDINADOR DEL ÁREA

f. \_\_\_\_\_

**Ab. Daniel Eduardo Rodríguez Williams**

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**Facultad: Jurisprudencia**

**Carrera: Derecho**

**Periodo: UTE A-2019**

**Fecha: 26 de agosto del 2019**

#### **ACTA DE INFORME FINAL**

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado, **Exigencia del Fideicomiso Mercantil en Los Proyectos Inmobiliarios: Sujetos Obligados**, elaborado por el estudiante **Linus Humberto Mera Bucheli**, certifica que durante el proceso de acompañamiento dicho estudiante ha obtenido la calificación de **10 (DIEZ) lo cual lo califica como: APTO PARA LA SUSTENTACIÓN.**

f. \_\_\_\_\_

**AB. SANTIAGO EFRAIN VELAZQUEZ**



# ÍNDICE

Introducción .....	2
Capítulo I: El fideicomiso Mercantil .....	3
Antecedentes en el Ecuador. ....	3
Definición del Fideicomiso Mercantil. ....	5
Clasificación del Fideicomiso Mercantil. ....	6
De los intervinientes del Contrato de Fideicomiso Mercantil.....	7
Naturaleza jurídica del Fideicomiso Mercantil. ....	8
CAPITULO DOS: Fideicomiso Inmobiliario y sus obligados. ....	10
LA FIDUCIA INMOBILIARIA.....	10
Partes intervinientes en el Fideicomiso inmobiliario. ....	13
La correduría. ....	15
El corretaje de propiedades. ....	15
El promotor de proyectos inmobiliarios.....	16
Legislación comparada. ....	17
El Fideicomiso en Colombia.....	17
El Corretaje en Colombia.....	18
El Fideicomiso en Perú. ....	18
El Corretaje en Perú.....	19
Desperfectos en los Proyectos Inmobiliarios. ....	20
Conclusiones.....	23
Recomendaciones .....	24
Bibliografía .....	25

## RESUMEN

El presente trabajo de titulación tiene como objetivo primordial exigir a los promotores inmobiliarios la utilización de la figura del fideicomiso mercantil para la promoción y realización de proyectos inmobiliarios, para esto se vuelve indispensable demostrar las enormes ventajas que ofrece esta figura mediante un estudio del fideicomiso Mercantil, de sus antecedentes generales, su implementación en el Ecuador, las partes que intervienen en este negocio fiduciario, los tipos de fideicomisos que nuestra legislación ampara, como funciona el fideicomiso inmobiliario en el Ecuador y otros países, los roles que desempeñan en este tipo de negocio los corredores y promotores inmobiliarios, para así ubicarnos en el espacio tiempo contemporáneo y poder tener una perspectiva lo más completa posible de este tipo negocios que inyecta grandes sumas de dinero y provee numerosas plazas de trabajo que coadyuva a que el Estado aumente su producto interno bruto; también, se comentara acerca de los inconvenientes que vienen presentando en el Ecuador la promoción de los proyectos inmobiliarios que no se encuentran garantizados por un fideicomiso Mercantil, produciendo un perjuicio *prima facie* de índole económico al eslabón más débil de la cadena que sería el consumidor. Propondremos posibles soluciones que tengan como objetivo imperativo el amparo de los futuros adquirientes de viviendas y por qué no; también, si es posible, la protección de todas las partes intervinientes en este tipo de negocios.

**Palabras Claves:** *Fideicomiso Mercantil, Fideicomiso Inmobiliario, Constituyente, Fiduciaria, Beneficiario, Patrimonio Autónomo, Promotor, Corredor.*

## **ABSTRACT**

The main objective of this work is to require real estate developers to use the figure of the commercial trust for the promotion and accomplishment of real estate projects, for this it becomes indispensable to demonstrate the enormous advantages that this figure offers through a study of the Mercantile Trust, its general background, its implementation in Ecuador, the parties involved in this fiduciary business, the types of trusts that our legislation protects, how the real estate trust operates in Ecuador and other countries, the roles that brokers and real estate developers play in this type of business, in order to locate us in the contemporary space and to have as complete a perspective as possible of this type of business who injects large sums of money and provides numerous workplaces to help the State increase its gross domestic product; also comment on the disadvantages of promoting real estate projects that are not guaranteed by a commercial trust in Ecuador, causing prima facie economic injury to the weakest link in the chain which would be the consumer. We will propose possible solutions that have as an imperative objective the protection of future home buyers and why not; also, if is possible, the protection of all parties involved in this type of business.

**Keywords:** *Commercial Trust, Real Estate Trust, Constituent, Trust, Beneficiary, Autonomous Heritage, Promoter, Broker.*

## **Introducción**

Los proyectos habitacionales con fines comerciales son y serán una fuente de abundantes ingresos tanto para los inversionistas de los proyectos como para el mismísimo Estado a manera de impuestos, tasas o contribuciones especiales que se dan por el producto del giro ordinario de este tipo de negocios; además, coadyuvan a la consecución de políticas públicas que tienen como objetivo mejora la calidad de vida de los ciudadanos, produciendo numerosas plazas de trabajo y proveyendo a las familias de una vivienda.

Lamentablemente con el devenir de los tiempos y el cambio constante al que la sociedad se ve expuesta, producto de la tecnología, la globalización, las empresas fantasmas, los paraísos fiscales entre otros, muchas empresas tienden a realizar actos inescrupulosos que ponen en riesgo la viabilidad del proyecto habitacional y aun peor, ponen en riesgo la inversión o los recursos entregados por los consumidores.

Por ello es menester de este trabajo, poner a disposición de los futuros lectores, el funcionamiento del fideicomiso mercantil, las ventajas y beneficios que este podría o más bien debería poder aportar a este tipo de negocios, para así prever posibles inconvenientes que se vienen suscitando por la ausencia de un control imparcial y ajeno que debe existir al momento de planificar y ejecutar proyectos inmobiliarios a gran escala que usualmente manejan grandes sumas de dinero.

Comenzaremos el aprendizaje del presente trabajo de titulación, por el estudio de la figura del Fideicomiso.

## Capítulo I: El fideicomiso Mercantil

### Historia general.

El fideicomiso es una figura jurídica cuya utilización está tornándose en nuestro país más importante, común y notoria, como muchas otras tiene su génesis en el derecho Romano.

*Claret y Marti, indica que el pactum fiduciae aparece como una de las más antiguas formas del Derecho romano de obligaciones para asegurar una deuda. El deudor transmitía la propiedad de un objeto como garantía al acreedor con pacto de restituirla llegado el caso convenido, si el deudor no pagaba la deuda a su debido tiempo, el acreedor tenía el derecho, implícito en pacto, de retener la cosa para si o de venderla. En eso consistía someramente la fiducia cum creditore, pero, además de garantizar una deuda, la fiducia romana también podía servir para realizar un depósito o un comodato y entonces se le llamaba fiducia cum amico. Agrega Claret y Marti, que el trust ingles partió en sus más remotos orígenes de la fiducia cum amico del Derecho romano, que se daba cuando alguno en tiempos de peligro vendía su inmueble a un amigo, más poderoso, para que este se lo devolviera cuando el peligro hubiese pasado. De ella broto el use originado por el deseo de hacer escapar de un peligro una tierra o una carga, considerándose como peligro las cargas de confiscaciones por represalias durante la guerra de las dos rosas y leyes dictadas contra las manos muertas. Del use se llegó a la admirada institución jurídica actual que es el trust.(Super Intendencia de Compañías, 1996, p. 10)*

### Antecedentes en el Ecuador.

*La legislación ecuatoriana, con tradición romanista, ha recogido en el Código Civil la institución de la propiedad fiduciaria,*

*que puede constituirse por acto entre vivos o por testamento. En cuanto a disposiciones vinculadas con el fideicomiso mercantil, existen antecedentes de la actual legislación. Así, la Ley de Títulos de Crédito publicada en el Registro Oficial No. 124 del 9 de diciembre de 1963 en cuyo capítulo II se reglo lo relativo a los certificados de participación. El Art. 70 de dicha ley disponía que los certificados de participación son títulos de crédito que representan: 1°. El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores. Derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito, la sociedad fiduciaria que los emita.(González Torre, 2000, p. 32)*

Esta ley hacía referencia a la noción de lo que sería considerado en el Ecuador el fideicomiso mercantil, pero no de una forma muy profunda.

*Pocos días después en el Registro Oficial No. 133 del 19 de diciembre de 1963 se publica la Ley General de Operaciones de Crédito, en cuyo capítulo V se incluyó al fideicomiso y se lo concibió como un contrato por el cual el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria según el artículo 75 de la Ley General de Operaciones de Crédito.(González Torre, 2000, p. 33)*

En el año de 1993 la Ley de Mercado de Valores, Suplemento del Registro Oficial No. 199, incorporo la figura del fideicomiso mercantil al Código de Comercio. Mas tarde en 1998 esta ley es derogada con la nueva Ley de Mercado de Valores, publicada en el Registro Oficial No. 367, que incluye al fideicomiso mercantil en el mismo cuerpo legal. Posteriormente en el año del 2006 se publicó la codificación de la Ley de Mercado de Valores, Suplemento del Registro Oficial No.215, esta ley sufrió múltiples cambios, en 2014 la Ley de Mercado de Valores por mandato de la disposición general decima octava del Código Orgánico Monetario y Financiero, es agregada al Código Orgánico Monetario y Financiero como Libro II.

## **Definición del Fideicomiso Mercantil.**

*El fideicomiso mercantil es una especie del género llamado negocios fiduciarios. Es un contrato por el cual una o más personas llamadas constituyentes (o fideicomitentes) transfieren temporal e irrevocablemente la propiedad de bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporales, que existan o se esperan que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica, para que una entidad fiduciaria lo administre y cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien sea a favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.*(Mendoza, 2011, p. 4)

En el Ecuador, el artículo 109 de la Ley de Mercado de Valores incorporada en el Código Orgánico Monetario y Financiero como libro II, nos proporciona una definición del fideicomiso mercantil.

*Una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, que existan o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien a favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.*(Ley de Mercado de Valores, 2006)

Grosso modo podemos decir que el fideicomiso mercantil en el Ecuador, es un contrato oneroso mediante el cual una o varias personas denominadas constituyentes que pueden ser nacionales o extranjeras, jurídicas o naturales, de derecho público o privado, transfieren bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, existentes o con una expectativa de que existirán, de una forma temporal e irrevocable, a un patrimonio autónomo dotado de una personalidad jurídica para que una persona jurídica (administradora de fondos y fideicomisos), que sería la fiduciaria figure como representante legal del patrimonio autónomo (fideicomiso), para que ejerza y cumpla con las finalidades y objetivos previamente

estipulados en el contrato, bien en beneficio de un tercero llamado beneficiario o del mismo fideicomitente.

### **Clasificación del Fideicomiso Mercantil.**

Según la resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera 385, Registro Oficial Edición Especial 44 del 24 de Julio del 2017 en su artículo 17 del Libro II Tomo X, las modalidades de los fideicomisos varía dependiendo del objeto y de la finalidad con la cual se creó, que puede ser más de una, por lo que puede existir o no un fideicomiso mercantil con una única finalidad, las modalidades del fideicomiso mercantil pueden ser:

**I. De garantía:** es el contrato que por lo general el fideicomitente (deudor), transfiere la propiedad de bienes a un patrimonio autónomo o también conocido como fideicomiso mercantil, con la finalidad de garantizar con los productos que este produjere, una o más obligaciones previamente especificadas en el contrato. Dejando en claro que la fiduciaria encargada del fideicomiso en garantía por ningún caso sería considerada deudora de las obligaciones contraídas por el constituyente en el caso de que el fideicomiso no rindiera frutos, solo podrá garantizar que actuara en conformidad con las disposiciones previamente establecidas en el contrato.

**II. De administración:** Es el contrato por el cual se transfieren uno o más bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil, con la finalidad que la fiduciaria administre y realice las disposiciones preestablecidas en el contrato.

**III. Inmobiliario:** Contrato que por el cual una persona denominada constituyente traslada bienes para la posterior compra y adquisición de predios o el desarrollo de algún proyecto inmobiliario, con la finalidad que la fiduciaria administre los bienes o dichos recursos, realice las gestiones administrativas necesarias concatenadas al desarrollo y creación del proyecto inmobiliario, siguiendo las instrucciones preestablecidas en el contrato a favor del constituyente o un tercero denominado beneficiario.

**IV. Inversión:** Los constituyentes o fideicomitentes adherentes entregan al Fideicomiso Mercantil valores o dinero con la finalidad que la fiduciaria los utilice en inversión siguiendo las instrucciones preestablecidas en el contrato. Esta clase de



fideicomiso es muy utilizada en la fase de previa o preliminar de los fideicomisos inmobiliarios.

**VI. De los procesos de titularización:** son aquellos fideicomisos que se utilizan para aportar activos existentes o que se espera que existan con la finalidad de titularizar esos activos.

### **De los intervinientes del Contrato de Fideicomiso Mercantil.**

Conforme el Código Orgánico Monetario y Financiero en su libro II Ley De Mercado de Valores, en todo fideicomiso mercantil deben existir tres partes indispensables para su existencia, las cuales son las siguientes:

**I. La Fiduciaria:** En el caso de Ecuador, las únicas personas capaces para administrar fideicomisos mercantiles son las Administradoras de Fondos y Fideicomisos (Personas Jurídicas de derecho Privado o Público), estas están obligadas por ley a la representación legal de los Patrimonios Autónomos de los Fideicomisos Mercantiles puesto que estos gozan de personalidad jurídica, además de proporcionar a los fondos de fideicomiso que se encuentran a cargo suyo los servicios administrativos necesarios para atender la mejor conveniencia de estos, estas sociedades Administradoras de fondos y fideicomisos se encuentran controladas y reguladas por el Consejo Nacional de Valores y por la Superintendencia de Bancos, Seguros y Valores. Es bueno dejar en claro que las obligaciones de la Administradoras de Fondos y Fideicomisos son de medio y no de resultado, como consecuencia de esta, les está prohibido prometer rendimientos o ganancias fijas, muy diferente sería presentar proyecciones de ganancias dejando en claro su factor probabilístico de riesgo, además las fiduciarias tienen la obligación por ley de rendir cuentas con una periodicidad preestablecida en el contrato que a falta de esta se realizara de manera trimestral.

**II. Constituyente o Fideicomitente:** Son las personas, que transferirán el dominio de uno o más bienes a título del fideicomiso mercantil y además dispondrán de las instrucciones necesarias en el contrato de fideicomiso mercantil a fin de que la fiduciaria las acate y pueda cumplir con la finalidad o finalidades preestablecidas en el mismo.

**II. Fideicomisario o Beneficiario:** Son las personas que existen o se espera que existan, designadas por el constituyente en el contrato del fideicomiso mercantil o el encargo fiduciario, dejando en claro que la fiduciaria, sus administradores, representantes legales o alguna empresa vinculada a ellas, tienen como prohibición ser designados beneficiarios del fideicomiso que administran.

### **Naturaleza jurídica del Fideicomiso Mercantil.**

Es casi imposible, desde una perspectiva lógica, tratar de determinar la naturaleza jurídica del fideicomiso mercantil, debido a que esta figura jurídica es muy versátil y podría decirse que su única limitación sería el ingenio del hombre respetando por su puesto el orden público y el ordenamiento jurídico; a su vez también, se presentan muchas teorías doctrinarias que tratarían de explicar esta incógnita aquí presente, la cual nos permitiremos nombrar entre las más importantes la teoría del patrimonio de afectación, la teoría del patrimonio separado, la teoría del patrimonio autónomo, la teoría del mandato irrevocable, la teoría de la declaración unilateral de voluntad, la teoría de la titularidad del fiduciario, la teoría del desdoblamiento de la propiedad, la teoría del negocio jurídico fiduciario.

Cada una de las teorías aquí nombradas aportan criterios válidos para poder determinar la naturaleza jurídica del fideicomiso mercantil, pero podríamos decir que el factor imperante para poder llegar a una conclusión lo más cercana a la verdad dependería sobre todo de la concepción y la manera de regular normativamente cada ordenamiento jurídico a la figura del fideicomiso mercantil.

Expuesto y dicho lo anterior, podríamos decir que la teoría del patrimonio de afectación y la teoría del patrimonio autónomo, serían las teorías más aceptadas en el Ecuador para definir su naturaleza jurídica, puesto que la Ley de Régimen Tributario Interno ecuatoriana en su artículo 98, para fines Fiscales, la concibe como una unidad económica independiente.

*La constitución del patrimonio autónomo es el principal efecto jurídico del fideicomiso mercantil, no es otra cosa que “el conjunto de derechos y obligaciones destinados a una finalidad específica. Este patrimonio tiene naturaleza individual y separada, es decir, que es distinto del patrimonio del constituyente, del fiduciario, beneficiario y*

*de terceros, entre estos, los demás fideicomisos mercantiles que son administrados por el fiduciario.*(Mendoza, 2011, p. 4)

El fideicomiso Mercantil, no es una sociedad ni civil ni mercantil, sino que es una ficción jurídica capaz de ejercer derechos contraer obligaciones a través de su fiduciario.

### **Beneficios Tributarios del Fideicomiso Mercantil**

Las Transferencias de recursos que se realizan a un Fideicomiso Mercantil, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, no las considera onerosas ni gratuitas, puesto que aun no representan un beneficio o provecho económico para ninguna de las partes que conformarían el Fideicomiso Mercantil, a parte que se te tiene que realizar esta transferencia para que recién el fiduciario pueda cumplir las obligaciones que se les han encargado previamente en el contrato de constitución.

*Esta transferencia esta exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de las obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas. La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizadas a favor de un fideicomiso esta exenta del pago de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como el impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. La transferencia que haga el fiduciario al constituyente también están exentas, falla de condición, o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en que fueron transferidos, gozaran también de las exenciones anteriormente establecidas.*(Mendoza, 2011, p. 7)

Cabe recalcar que es imperativo conocer los antecedentes, el concepto, el funcionamiento y los beneficios del fideicomiso mercantil, para así poder hacer frente de una manera más clara y precisa el objetivo de esta tesis que sería la exigencia de un fideicomiso que garantice seguridad a todas las partes que intervienen en la promoción de los proyectos inmobiliarios en el Ecuador.

## **CAPITULO DOS: Fideicomiso Inmobiliario y sus obligados.**

A continuación, se tratará de dar una noción lo bastante completa, acerca del funcionamiento, alcance, importancia y beneficio que puede representar para el mercado inmobiliario en el Ecuador la Fiducia Mercantil, centrándonos en el Fideicomiso Inmobiliario, puesto que este sería el tipo de fideicomiso que se tendría que utilizar de manera obligada por el objeto y la finalidad que tienen los proyectos inmobiliarios.

### **LA FIDUCIA INMOBILIARIA.**

Según la resolución de la Junta de Política Monetaria y financiera 385, Registro Oficial Edición Especial 44 del 24 de Julio del 2017 en su artículo 17 del Libro II Tomo X, se define al Fideicomiso inmobiliario:

**Inmobiliario:** Es el contrato en virtud del cual el Constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo.

*Es frecuente, en efecto, que existan disgregados distintos potenciales actores que han de juntarse en escena para lograr un resultado. Que una persona tenga un lote de terreno, pero no tenga los recursos ni la capacidad empresarial para acometer por si sola su desarrollo. Que existan en el mercado entidades financieras en condiciones y aun deseosas de proveer los recursos. Que puedan conseguirse personas interesadas en la adquisición de las unidades de vivienda que van a construirse, pero que no están dispuestos a anticipar recursos al dueño del terreno ni al promotor sin contar con seguridades específicas sobre el manejo de su dinero.(Rodríguez Azuero, 2017, p. 473)*

Por estas razones y con el propósito de crear acuerdos jurídicos multilaterales que se encuentran integrados por partes que tienen intereses distintos y muchas veces interés que se contraponen unos con otros, la fiducia se manifiesta como una respuesta y solución eficiente no solo para garantizar que se utilizaran los recursos para la culminación de la obra, sino también para garantizar que los intereses de las partes que intervienen en el contrato serán protegidos.

“Su presencia asegura y facilita entonces la recaudación de las cuotas periódicas y el desarrollo ordenado y progresivo a través de etapas”(Rodríguez Azuero, 2017, p. 474).

Podemos separar en tres etapas al funcionamiento general del Fideicomiso Inmobiliario.

**I. Etapa Preliminar:** Es la etapa que usualmente se denomina de “Preventas”, en la cual la fiduciaria tendrá como objeto principal la recaudación de dineros provenientes de los promitentes compradores o interesados en adquirir los bienes inmuebles promocionados de un proyecto inmobiliario. La fiduciaria al recibir los recursos los vincula a un proyecto inmobiliario, luego los invierte y administra en el desarrollo de este. Aunque debemos decir, sin lugar a duda, que la función imperante que se desarrolla en esta etapa es la obtención del “Punto de Equilibrio”, pero un punto de equilibrio “Comercial” y diferente al “Financiero” el cual se obtendría con el cumplimiento de las directrices establecidas en el artículo 30 numeral 6 del Libro Segundo Tomo X de la Resolución de la Junta Política Monetaria y Financiera 385, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 44 del 24 de Julio del 2017, este punto de equilibrio comercial consiste en que una vez finalizado el proyecto inmobiliario el mismo no logre venderse en su totalidad de manera rápida y esto produciría un resultado perjudicial para los promotores o inversionistas del proyecto inmobiliario dado que por la naturaleza de estos fideicomisos es necesario de un apalancamiento de recursos financieros y la mora por la no vinculación temprana de interesados en adquirir una unidad habitacional comprometería y agotaría las utilidades esperadas. Además, que en el Ecuador en el Libro Segundo Tomo X de la Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera 385, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 44 del 24 de julio

del 2017, obliga a que el fideicomiso obtenga el punto de equilibrio, de no obtenerlo los recursos entregados no podrán ser utilizados ni siquiera en el proyecto.

**II. Etapa de Desarrollo:** Esta etapa usualmente se denomina de “Administración y Pagos” en esta etapa se desarrolla como tal el proyecto inmobiliario, comenzando con la transferencia del inmueble al patrimonio autónomo, sin perjuicio de la transferencia o no de otros recursos, así para que la fiduciaria administre estos recursos, realice los pagos correspondientes al desarrollo del proyecto conforme a las estipulaciones previamente instituidas en el contrato de Fideicomiso Inmobiliario y transfiera las unidades habitacionales a los beneficiarios que consten en el contrato respectivo. En esta etapa es muy frecuente la presencia de comités especiales u órganos colegiados para una mejor administración del proyecto como se estipula en el artículo 4 numeral 8 Libro Segundo Tomo X de la Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera 385, Registro Oficial Edición Especial 44, publicada el 24 de julio del 2017.

**III. Etapa de Liquidación:** Esta etapa que muchas veces fue ignorada en una que otra experiencia fiduciaria y por supuesto en el contrato, todos los elementos que este conlleva como sus obligaciones, eventualmente no termina con la construcción del proyecto inmobiliario, ni con las escrituras que tienen por objeto la entrega de las unidades habitacionales. En la práctica se desarrollan numerosas y generalmente engorrosas tareas generadoras de grandes o pequeñas diferencias entre los intervinientes de este contrato fiduciario inmobiliario. En esta etapa se produce la liquidación de todos los contratos celebrados con terceros, en esta también se incluye la liquidación de los créditos financieros contraídos, comienzan a aparecer fallas naturales en los inmuebles, en los servicios básicos, circunstancias que ameritan esfuerzo y tiempo en un momento en el que ya nadie quiere hablar del negocio, porque justamente todos ya lo entienden concluido. Si no se realiza esta etapa de manera correcta, puede los compradores colocar erróneamente a la fiduciaria en un rol de constructor, que no es, desde luego su posición, obligado a solucionar este tipo de problemas de diferentes indoles que le resultan totalmente ajenos en los que no se contempló en el contrato de constitución la remuneración para la fiduciaria para proveer la posibilidad de que se susciten este tipo de controversias que producirían resultados económicos perjudiciales para la fiduciaria.

## **Partes intervinientes en el Fideicomiso inmobiliario.**

Las partes intervinientes en un fideicomiso inmobiliario son las siguientes:

- I. Constituyente Aportante del Terreno:** Es la persona, que transfiere la propiedad de manera temporal e irrevocable al patrimonio autónomo dotado de personalidad Jurídica, con el objetivo de que se desarrolle en el un proyecto inmobiliario, pudiendo ser considerado o no beneficiario del fideicomiso.
  
- II. Constituyente Promotor:** Es la Persona que impulsa el proyecto inmobiliario en cualquiera de sus etapas, esta sociedad es responsable por ley de la terminación y entrega del proyecto inmobiliario siempre que esta sea ofertada al público, reciba dinero de sus clientes de forma anticipada y no se encuentre el proyecto inmobiliario que promociona amparado por un fideicomiso mercantil, por lo general el constituyente del fideicomiso inmobiliario siempre será el promotor y el beneficiario del Fideicomiso.
  
- III. Constructor:** Son las personas contratadas por cuenta del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario para la construcción del Proyecto inmobiliario, las cuales deberán al igual que los promotores por disposición del artículo 30, numeral 6, literal c del Libro II, Tomo X de la Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera 385, Publicada en el Registro Oficial Edición Especial 44 con Fecha del 24 de Julio del 2014, acreditar experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto, por lo general el constructor también será al mismo tiempo el promotor.
  
- IV. Fiduciaria:** Es la persona Jurídica que por ley debe ser una sociedad anónima denominada Administradora de Fondos y Fideicomisos, que se encuentra obligada a desempeñar el papel de administradora y representante legal del fideicomiso mercantil puesto que este es considerado persona jurídica, cumpliendo las disposiciones instituidas en el contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, brindando seguridad y transparencia a los clientes y beneficiarios de que los recursos entregados a título del fideicomiso

mercantil serán utilizados, manejados de una manera diligente, cumpliendo con los parámetros técnicos, económicos y legales que sean necesarios.

- V. Beneficiario:** Son las personas designadas como tales por el fideicomitente en el contrato de constitución del fideicomiso mercantil, nunca podrá ser el fiduciario un beneficiario.
- VI. Fiscalizador de Obra:** Es la persona designada por la junta de fideicomiso que tiene como función primordial llevar un control técnico del proyecto inmobiliario al tiempo que fiscaliza la salida de recursos por razones del desarrollo de este.
- VII. Gerencia del Proyecto:** Es la persona designada por la junta de fideicomiso y por cuenta del fideicomiso mercantil, que tiene como función primordial realizar las funciones de gerencia, tales como administrar el fideicomiso mercantil sobre todo desde la perspectiva financiera.
- VIII. Junta de Fideicomiso:** conforme al artículo 4 numeral 8 Libro Segundo Tomo X de la Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera 385, Registro Oficial Edición Especial 44, publicada el 24 de julio del 2017, que para las tomas de decisiones se contemplen juntas, comités o cuerpos colegiados deberán señalarse sus funciones, tales como designar al fiscalizador de la obra o al gerente del proyecto y su forma de integrarse, como, cuando y donde se reunirán.

Explicada las nociones fundamentales del fideicomiso inmobiliario, procederemos al análisis de dos de los engranajes que juegan roles medulares y serian considerados los sujetos obligados del presente trabajo, ya que participan en este sector comercial que genera grandes sumas de ingresos al producto interno bruto del Estado (PIB) y millones de plazas de trabajo, estos son los denominados corredores y promotores de proyectos inmobiliarios.



## **La correduría.**

*Como señala Raúl Varela, El nombre de los corredores les viene de la forma de como desarrollan sus actividades. Por regla general, no representan; los contratos que intervienen los corredores se concluyen entre las partes, acercadas y puestas de acuerdo por el. Como va de una parte a otra, llevando al que quiere comprar la noticia del que quiere vender, y viceversa, les ha venido el nombre de corredores: “corren las noticias de los negocios”, se dice correctamente”. (Salvador Makluf, 2019)*

La correduría es un tipo de contrato, en que una persona encarga a otra denominada corredor, la realización de determinado negocio, en el caso que el corredor logre finalizar dicho negocio encargado, este tendrá el derecho de cobrar una retribución previamente establecida en el contrato de corretaje conforme al artículo 501 capítulo tercero del Código de Comercio, publicado en el Registro Oficial Suplemento 497 con fecha del 29 de mayo del 2019.

El Código de Comercio define a los corredores como aquellas personas naturales o jurídicas, que, teniendo la capacidad para ejercer actos de comercio, por el dominio y conocimiento especial de los mercados, cumple una función de intermediario con el fin de relacionar comercialmente a dos o más personas para que celebren negocios comerciales, sin que esto implique que el corredor está relacionado con las partes de manera laboral, de colaboración o por un mandato; Aunque la ley prevé que en caso de corredores de bienes raíces estos si pasarían a representar a una de las partes en el negocio inmobiliario, en el supuesto que el corredor inmobiliario sea una persona jurídica, este prestara sus servicios como corredor de bienes raíces habilitado, el cual actuara como tercero en los contratos de corretaje y mediador en la prestación de su servicio.(Código de Comercio, 2019)

## **El corretaje de propiedades.**

*El corretaje de propiedades es una profesión y una actividad económica que surge de la necesidad de los propietarios, inversionistas, rentistas, compradores o arrendadores, para intermediar sus bienes inmuebles, por una parte, y, para suplir la*

*necesidad de vivienda por la otra, siendo la especialización en esta labor, el elemento clave y esencial para que un cliente elija a un agente inmobiliario, en vez de intermediar parte de su patrimonio por cuenta propia. El mercado, siempre activo, ha generado un incremento en las unidades a vender y arrendar, considerando además que el Estado, crea instancias que subvencionan y fomentan esta actividad, debido a la generación de fuentes de trabajo, con el consiguiente aporte al PIB nacional. El corretaje de propiedades, como actividad económica, requiere de la más concentrada dedicación, profesionalismo, capacitación, honradez, transparencia, y mucho trabajo, debiendo ejecutarse con seriedad y responsabilidad en el manejo de capitales de terceros, que no pueden verse perjudicados por una mala gestión.*(Salvador Makluf, 2019)

En el Ecuador según el Capítulo tercero del Código de Comercio ecuatoriano en el artículo 370, la venta de bienes raíces se reputan actos de comercio cuando se realizan por parte de corredores de bienes raíces o sociedades que tengan por objeto la actividad de comprar o vender bienes raíces.

Además de las obligaciones y prohibiciones comunes a este oficio, en el Ecuador los corredores de bienes raíces tienen una prohibición inserta en el artículo 508 literal C que les impide, vender o prometer en venta edificaciones en planos, sin un fideicomiso que garantice su terminación o la devolución del dinero por parte del promotor o del titular.

### **El promotor de proyectos inmobiliarios.**

*El promotor es quien promociona y da difusión y marketing del proyecto inmobiliario a los futuros adquirentes de las viviendas, también aporta el lote de terreno donde se van a construir las viviendas y lo transfiere al fiduciario en virtud del fideicomiso instruyéndole en el mismo contrato o en el contrato de obra que posteriormente se suscribirá con la empresa constructora, todas las características de construcción del proyecto inmobiliario a edificar y los términos de su ejecución en favor de los beneficiarios.* (Milena Villca & Gonzales Bustos, 2014, p. 13)

En el Ecuador esta actividad se encuentra regulada por el Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que Realizan Actividad Inmobiliaria, de la Resolución de la Superintendencia de Compañías número 12, publicada en el Registro Oficial 296 con fecha del 24 de julio del 2014. Esta normativa tiene como objetivo instituir obligaciones a este tipo de compañías que realizan actividades inmobiliarias.

El reglamento obliga a las compañías que se dedican a esta actividad, a ser dueños o titular de los derechos fiduciarios del terreno en donde se construirá el proyecto inmobiliario, contar con un presupuesto muy detallado, la obligatoriedad de suscribir a través de sus representantes legales como promitentes vendedores, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades de construcción, la prohibición de recibir valores en efectivo que superen el dos por ciento del valor total del bien inmueble con soporte documental, estos valores serán recibidos a título de reserva los mismos que serán imputados al precio final de la unidad habitacional que se pacte.

### **Legislación comparada.**

#### **El Fideicomiso en Colombia**

*En Colombia, la Fiducia Mercantil Inmobiliaria se rige de manera particular por las disposiciones de los apartados 5.3 y 8.2 de la Circular Externa No 046/2008 (CE), en consonancia con las normas establecidas para el contrato de fiducia mercantil: artículos 1226 a 1244 del Código de Comercio de Colombia (CCC), aprobado por el decreto 410, de 27 de marzo de 1971; Título V del Capítulo XV de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF), sancionada por la Circular Externa 100 de 1995; y el Decreto 2894, del 31 de Julio del 2007. De conformidad con el apartado 8.2 de la CE, el fideicomiso inmobiliario se define como el negocio fiduciario, que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. (Milena Villca & Gonzales Bustos, 2014, p. 17)*

- **Fiducia Inmobiliaria de administración de pagos:** Como su mismo nombre lo indica en esta modalidad de fideicomiso inmobiliario, el constituyente entrega los recursos a la fiduciaria, para que esta los administre, realice pagos relacionados con el proyecto inmobiliario y entregue las unidades construidas a los beneficiarios que estipule el contrato.
- **Fiducia Inmobiliaria de Tesorería:** En esta modalidad de Fideicomiso inmobiliario lo imperante es que la fiduciaria administrara recursos que siempre serán en efectivo y estarán destinados para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- **Fiducia Inmobiliaria de Preventas:** En esta modalidad de Fideicomiso inmobiliario, la fiduciaria tendrá como obligación principal, la recaudación de dineros producto de la promoción de los proyectos inmobiliarios y provenientes de los interesados en adquirir una unidad de construcción, para su posterior administración en aras del desarrollo del proyecto inmobiliario.

## **El Corretaje en Colombia**

El Código de Comercio Colombiano en el Título XIV, Sección I, desde el Artículo 1340 al 1346, nos define a los Corredores, como las personas, que manejan un conocimiento especial de los mercados, que tiene como ocupación, fungir como agente intermediario, cuyo objetivo es poner en relación a dos o más personas, para que celebren negocios comerciales, este agente intermediario con conocimientos especiales de los mercados, no se encuentra vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación. Los corredores en Colombia tendrán derecho a una remuneración a cambio de su trabajo de intermediario también tendrá obligaciones como comunicar a las partes circunstancias que puedan influir en el contrato, llevar un libro en el cual consten todos los negocios en los que intervino, especificando nombres, fechas y lugares.

## **El Fideicomiso en Perú.**

*El marco normativo en el que se desenvuelve el fideicomiso inmobiliario, como modalidad del fideicomiso bancario, se encuentra preceptuado en los artículos 241 a 273 del Texto Concordado de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema del Seguro y*

*Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (LGSF), de 6 de diciembre de 1996, y el respectivo Reglamento de Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios (RFESF), aprobado por la resolución S.B.S. Numero 1010-99, del 11 de noviembre.(Milenka Villca & Gonzales Bustos, 2014, p. 12)*

El Reglamento de Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, no define a la fiducia inmobiliaria, pero si otras clases de fideicomisos, no obstante, el Capítulo IV, artículo 22 del reglamento de fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, permite que se puedan constituir otras clases de fideicomisos, las cuales estarán sujetas a todas las disposiciones de la Ley General, del presente Reglamento y las demás normas que emita la Superintendencia sobre esa materia.

Por consiguiente, podríamos extrapolar los conceptos técnicos y básicos que definen a la fiducia inmobiliaria, concibiéndolo como el negocio jurídico mediante el cual se transfiere o un bien inmueble a un fiduciario para que este desarrolle un proyecto inmobiliario y a la vez transfiera las propiedades construidas a los futuros adquirentes de las unidades de construcción.

### **El Corretaje en Perú**

El Código del Comercio Peruano, en su Título I, artículo 88, nos habla acerca de los agentes mediadores del comercio, entre los cuales se encuentran los corredores de comercio. Los demás artículos correspondientes al Título I del Código de Comercio peruano, nos señala una división entre corredores comerciales colegiados y corredores comerciales no colegiados, haciendo hincapié en que los corredores comerciales colegiados gozaran de fe pública en los actos en que intervinieren y la manera de probar los actos o contratos de los corredores comerciales no colegiados, serán los que establezcan el derecho mercantil o común, para justificar las obligaciones.

Del análisis de las legislaciones comparadas que regulan la figura jurídica de la fiducia inmobiliaria en el Perú y Colombia en relación a la legislación ecuatoriana, pudimos observar, que la esencia de este modo de fideicomiso mercantil es común en estas legislaciones que acabamos de estudiar; sin embargo, la legislación colombiana regula esta figura jurídica que nos ayuda a viabilizar los negocios de una manera más

clara, diferenciando inclusive tipos de fidecomisos inmobiliarios, en cambio, de la legislación peruana, ni siquiera pudimos obtener una definición formal instituida por los legisladores del propio país acerca de la fiducia inmobiliaria, obligándonos hasta cierto punto a tomar aristas comunes a este tipo de fideicomiso para obtener una noción más clara.

Con respecto al corretaje en Colombia y Perú en consonancia con la legislación que lo regula en el Ecuador, a parte de las obligaciones y prohibiciones comunes a este tipo de actividades, no pudimos encontrar alguna similar a la establecida en el artículo 508 literal C del Código de Comercio Ecuatoriano, que prohíbe que los corredores de bienes raíces puedan vender o prometer en venta edificaciones en planos, siempre que no estén avalados por un fideicomiso que garantice la devolución del dinero de los promotores o titulares del proyecto inmobiliario a los promitentes compradores de los inmuebles ofertados.

### **Desperfectos en los Proyectos Inmobiliarios.**

Conforme a múltiples artículos de periódicos publicados en diarios de gran relieve en el Ecuador como lo son el diario El Comercio, El Expreso, La Hora, dieron a conocer las alarmantes cifras de denuncias presentadas por fraudes inmobiliarios ante las autoridades competentes en el Ecuador, conforme cifras oficiales dadas por la fiscalía, en los últimos dos años se han presentado aproximadamente 6.700 denuncia, Igualmente la Defensoría del Pueblo ha tramitado aproximadamente 2.000 quejas por incumplimiento contractual por parte de las empresas inmobiliarias y constructoras.

Existen casos que van desde incumplimiento contractual, demora de entrega de viviendas, hasta publicidad engañosa y delitos de estafas. La Fiscalía acuso a los directivos de una empresa constructora, de vender hasta ocho veces la misma casa; también, existen Familias que esperan que la empresa promotora de su proyecto habitacional entregue las piscinas que hoy es una fosa revestida de maleza o que doten a la urbanización por lo menos de los servicios básicos como lo son el agua y la electricidad. La Superintendencia de Compañías es el ente encargado de la regulación de estas empresas, ha emitido una resolución para normar la preventa, e incluso se derogo un texto inicial de una de sus resoluciones en el 2014, en donde se exigía una constitución de un fideicomiso que tenía como propósito proteger los

recursos entregados por los clientes, y al parecer esto no ha sido de gran utilidad para frenar las denuncias y quejas.

Siempre existirán empresas que no actuaran de la manera que todos esperan, como tomar las medidas de seguridad y prevención que este tipo de proyectos a largo plazo ameritan, debido a estas actuaciones cientos de miles de ecuatoriano han dejado de confiar en este tipo de negocios, a continuación, revisaremos de manera somera, varios de los casos más sonados en el Ecuador.

### **Caso Terrabienes:**

Iba a ser el proyecto urbanístico más grande de Guayaquil con cuatro etapas, este proyecto inmobiliario proveería a alrededor de 1200 familias entre ellas inmigrantes de una casa, en el 2015 la empresa inmobiliaria entro en una etapa de iliquidez y no pudo responder a sus clientes por sus viviendas. Víctor Barahona, un ciudadano afectado, alega que tiene esta problemática desde el año 2011, el entrego aproximadamente 45.158 dólares y hasta la fecha del 2016 no se le ha dado solución alguna. Aproximadamente 770 personas formalizaron su denuncia por el delito de estafa masiva, durante el decurso del proceso penal, se pudo conocer que la empresa inmobiliaria saco fuera del país alrededor de 7.9 millones de dólares. La superintendencia de compañías intervino en el año del 2015 a esta empresa inmobiliaria, para lo cual emitió un comunicado disponible en su portal web donde aclaro que sus acciones han sido concretas y oportunas y se solidarizan con los perjudicados, para lo cual la superintendencia estaría presta a darles todas las facilidades a algún posible nuevo inversor que retome el proyecto inmobiliario. Familias que invirtieron entre 10.000 y 25.000 dólares a título de entrada para la posterior adquisición de las viviendas que la inmobiliaria promocionaba en el km 1.5 de la autopista terminal terrestre- pascuales.

### **Caso Sorrento:**

Otro caso similar fue el plan habitacional Sorrento, que al no ser igual puesto que en este proyecto inmobiliario hubo de por medio un fideicomiso que lo respalde es similar porque hubieron damnificados por estas actuaciones. En este caso la promotora constituyente del fideicomiso Sorrento, supuestamente vendió de manera independiente sin autorización y sin notificar a ninguna persona de la existencia del

fideicomiso, el cual legalmente sería el único autorizado para receiptar el dinero de los promitentes compradores, alrededor de 250 personas y otras 74 que si entregaron dinero al fideicomiso resultaron perjudicadas. En el año 2006 empezaron los compradores a entregar sus cuotas que oscilaban entre 6.000 a 10.000 dólares a título de entrada, supuestamente en el año 2012 se les entregarían las casas a los compradores.

#### **Caso Valle alto:**

En 2009 cientos de perjudicados reclamaban a la constructora Bella María por incumplimiento en entrega y construcción de las viviendas, alrededor de 230 familias con un aproximado en perjuicios económicos que ascendería a 5 millones de dólares, denunciaron ante la fiscalía por ser víctimas de estafa masiva.

#### **Caso Unión Constructora:**

En marzo del 2013 se detuvo al representante legal de la empresa unión constructora, con más de 2.000 clientes en todo el país, que hicieron depósitos a la empresa con el objetivo de adquirir su vivienda propia, la cual nunca llego, entre estos damnificados existen personas que pagaron casas de contado.

Estos inconvenientes y muchos otros de naturaleza no tan distinta, son la razón de la búsqueda de un mecanismo que aminore lo más que se pueda, la posibilidad de que se repitan las mismas historias y en su defecto evitarlas o preverlas, ya que dejando las cosas como están, se seguiría produciendo temor, desconfianza, recelo y sobre todo, perjuicio al real y más vulnerable inversionista de este tipo de proyectos que sería el consumidor, jugando con los sueños y esperanzas de miles de familias.



## **Conclusiones**

1. El fideicomiso inmobiliario, efectivamente es una figura jurídica amparada y regulada en el Ecuador y en diversos países, que debería ser utilizada especialmente en nuestro país con mayor frecuencia, cuando se trate de negocios comerciales que tengan por objetivo la construcción de algún proyecto inmobiliario, el fideicomiso supondría una seguridad y garantía significativa para todas las partes que intervendrían en este, ya que sería considerado un tercero aislado que no se tentara en desviar los recursos en otras actividades ajenas, puesto que la normativa que lo regula, obligaría a la Fiduciaria a solo usarlos en aras del negocio para el cual fue constituido, a parte la figura del patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica protege los recursos de medidas cautelares o acciones de cobro interpuestas por terceros ajenos al fideicomiso, también es a la vez una figura económica que minimiza los gastos que produciría la constitución de un fideicomiso inmobiliario, el traspaso de dominio del lote de terreno donde se realizara el proyecto inmobiliario, tributariamente se encuentra exenta de todo tipo de impuesto, tasas o contribuciones.

2. Los corredores y promotores inmobiliarios, desempeñan un papel fundamental en el sector inmobiliario, buscando, ofreciendo e invirtiendo recursos con el objetivo de estimular, innovar y sobre todo para ganar grandes sumas de dinero con estos tipos de negocios, pero no podemos pasar por alto el gran volumen de quejas y denuncias que se realizan a diario, producto de ciertas prácticas inescrupulosas que realizan algunas empresas dedicadas a este labor, pero sobre todo enfocándonos en los promotores, que a diferencia de los corredores que solo intervendrían a título de intermediario, estos desempeñarían un rol mucho más complejo.

## **Recomendaciones**

- 1.** La legislación ecuatoriana pese a tener una normativa que en efecto regulan este tipo de negocios, es menester que se tomen medidas que vayan acorde a la situación casuística que se ha venido dando a lo largo del desarrollo de este tipo de negocio tales como modificar la normativa ya existente o crear nuevas leyes que obliguen a los promotores a garantizar el proyecto mediante un fideicomiso inmobiliario para fortalecer la seguridad de este sector en aras de todas las partes intervinientes y sobre todo el de los consumidores.
- 2.** Una reforma parcial al artículo 508 literal C del Nuevo Código de Comercio publicado el 29 de mayo del 2019, en el Registro Oficial Suplemento 497, que prohíbe a los corredores la venta o promesa de venta de edificaciones en plano de bienes raíces, siempre que no tengan un fideicomiso que garantice la terminación o la devolución del dinero por parte del promotor o del titular, este podría ser el primer paso por tomar. Esta reforma tendría como objeto, agregar también a los promotores inmobiliarios a garantizar con un fideicomiso las promociones de sus proyectos, para así poder proteger los intereses de las partes intervinientes en este tipo de negocios, que muchas veces son contrapuestos y sobre todo poder minimizar lo más que se pueda el riesgo de los promitentes compradores de ser víctimas de publicidad engañosa, incumplimientos contractuales o en el peor de los casos de algún tipo de estafa.
- 3.** También, recomendamos a los interesados en adquirir alguna vivienda promocionada por un proyecto inmobiliario, adquirir asesoría profesional, preferentemente de abogados, ya que estos se encargaran de exigir a la empresa toda la documentación necesaria, como lo sería la escritura de adquisición del bien inmueble donde se realizara el proyecto inmobiliario por parte de la empresa, acudir al registro de la propiedad con el propósito de verificar que el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes, como lo son las prohibiciones de enajenar, las hipotecas , multas o si el bien se encuentra en litigio y esa demanda se encuentra inscrita en el registro de la propiedad.

## Bibliografía

- Código Civil, Pub. L. No. 46, Registro Oficial Suplemento (2005).
- Código de Comercio, Pub. L. No. 497, Registro Oficial Suplemento (2019).
- Código de Comercio Colombiano*, Decreto 410 § (1971).
- Código de Comercio Peruano.*, (1902).
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Pub. L. No. 303, Registro Oficial Suplemento (2010).
- Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores, Pub. L. No. 215, Registro Oficial Suplemento (2006).
- Congreso Nacional. *La Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores No. 8 derogada*, Pub. L. No. Registro Oficial Edición Especial No.1 (2007).
- Cornejo, C. (2018). *Negocio inmobiliario*. Recuperado de <http://public.ebib.com/choice/publicfullrecord.aspx?p=5513482>
- Diario La Hora. (2018, Septiembre 15). Más de 3.000 denuncias se presentan al año en Ecuador por fraudes inmobiliarios. *Diario la Hora*. Recuperado de <https://lahora.com.ec/noticia/1102186148/mas-de-3000-denuncias-se-presentan-al-año-en-ecuador-por-fraudes-inmobiliarios>
- Diario El Comercio. (2016). *El caso Terrabienes, la pesadilla de los que sonaron con su casa propia en Guayaquil*. Recuperado de <https://www.elcomercio.com/video/caso-terrabienes-pesadilla-inmobiliaria-guayaquil.html>
- En contacto Ecuavisa. (2014). *Reportaje Estafas Inmobiliarias*. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=9ihv0EvOmGY&t=310s>
- Evelyn. (2015, febrero 19). Clientes de Terrabienes denuncian estafa y piden devolución de dinero. *Diario El Comercio*. Recuperado de <https://www.elcomercio.com/actualidad/terrabienes-estafa-ecuador-guayaquil-viviendas.html>

- Genoveva B. Franco Aguado. (2019, febrero 1). *Fideicomisos: Una solución óptima para los desarrolladores inmobiliarios*. Recuperado de <https://www.mundofiduciario.com/post/fideicomisos-una-soluci%C3%B3n-%C3%B3ptima-para-los-desarrolladores-inmobiliarios>
- González Torre, R. (2000). *El Fideicomiso* (Edición No. 2). Guayaquil: EDINO.
- Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, 44 Registro Oficial Edición Especial § (2017).
- Ley de Mercado de Valores, Pub. L. No. 215, Registro Oficial Suplemento (2006).
- Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Pub. L. No. 463, Registro Oficial Suplemento (2004).
- Mendoza, E. (2011). *FIDEICOMISO MERCANTIL. CONCEPTO Y BREVES ANTECEDENTES HISTÓRICOS*. 30, 36.
- Milenka Villca, P. (2008). EL CONTRATO FIDEICOMISO: UNA VISIÓN HISTÓRICA DE SUS ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN NORMATIVA. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia; Curitiba, 23(3), 42-72*.
- Milenka Villca, P., & Gonzales Bustos, J. P. (2014). INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD ANDINA: UN ANÁLISIS JURÍDICO-FISCAL DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO. *Revista Direitos Fundamentais & Democracia; curitibas, 15(15), 2-40*.
- Nidia Formiga. (2005). *Nuevos Productos y Agentes en el Mercado inmobiliario*. IX (194 (02)).
- Ortiz, S. (2016, noviembre 6). 6.700 perjudicados denunciaron estafas inmobiliarias en dos años. *Diario El Comercio*. Recuperado de

<https://www.elcomercio.com/actualidad/inmobiliarias-estafas-denuncias-dinero-perjudicados.html>

Perjudicados Sorrento. (2012). *Caso Sorrento Entrevista Radio Atalaya*.

Rodríguez Azuero, S. (2017). *Negocios fiduciarios: Su significación en América Latina*.

Salvador Makluf, F. (2019, febrero 15). El Origen del Corretaje. Recuperado de Blog website: <http://www.makluf.cl/el-origen-del-corretaje/>

Super Intendencia de Compañías. (1996). *La Fiducia* (Primera Edición). Quito: Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Super Intendencia de Compañías. Reglamento Funcionamiento Compañías Realizan Actividad Inmobiliaria, Pub. L. No. 296, Registro Oficial (2014).

Superintendencia Financiera de Colombia. *Circular Externa 46*, (2008).

Terrazas Ponce, J. D. (1998). Orígenes y cuadro histórico del fideicomiso. *Revista Chilena de Derecho*, 25(4), 1-14.

Zumba, L. (2018, octubre 21). Inmobiliarias edifican su desprestigio. *Diario Expreso Ecuador*. Recuperado de <https://www.expreso.ec/economia/inmobiliarias-ciudadvictoria-irregularidades-inversiones-AD2432763>



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Mera Bucheli, Linus Humberto**, con C.C: # **0930399092** autor del trabajo de titulación: **Exigencia del Fideicomiso Mercantil en los Proyectos Inmobiliarios: Sujetos Obligados** previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **28 de agosto del 2019**

f. \_\_\_\_\_

Nombre: **Mera Bucheli, Linus Humberto**

C.C: **0930399092**



## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN**

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	Exigencia del Fideicomiso Mercantil en los Proyectos Inmobiliarios: Sujetos Obligados.		
<b>AUTOR(ES)</b>	Mera Bucheli, Linus Humberto		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ab. Santiago Efraín, Velázquez Velázquez		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas		
<b>CARRERA:</b>	Carrera de Derecho		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	28 de agosto de 2019	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	<b>38</b>
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Mercantil, Derecho Económico, Derecho Civil.		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	<i>Fideicomiso Mercantil, Fideicomiso Inmobiliario, Constituyente, Fiduciaria, Beneficiario, Patrimonio Autónomo, Promotor, Corredor.</i>		
<p>El presente trabajo de titulación tiene como objetivo primordial exigir a los promotores inmobiliarios la utilización de la figura del fideicomiso mercantil para la promoción y realización de proyectos inmobiliarios, para esto se vuelve indispensable demostrar las enormes ventajas que ofrece esta figura mediante un estudio del fideicomiso Mercantil, de sus antecedentes generales, su implementación en el Ecuador, las partes que intervienen en este negocio fiduciario, los tipos de fideicomisos que nuestra legislación ampara, cómo funciona el fideicomiso inmobiliario en el Ecuador y otros países, los roles que desempeñan en este tipo de negocio los corredores y promotores inmobiliarios, para así ubicarnos en el espacio tiempo contemporáneo y poder tener una perspectiva lo más completa posible de este tipo negocios que inyecta grandes sumas de dinero y provee numerosas plazas de trabajo que coadyuva a que el Estado aumente su producto interno bruto; también se comentara acerca de los inconvenientes que vienen presentando en el Ecuador la promoción de los proyectos inmobiliarios que no se encuentran garantizados por un fideicomiso, produciendo un perjuicio <i>prima facie</i> de índole económico al eslabón más débil de la cadena que sería el consumidor. Propondremos posibles soluciones que tengan como objetivo imperativo el amparo de los futuros adquirientes de viviendas y por qué no; también, si es posible, la protección de todas las partes intervinientes en este tipo de negocios.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-991659147	<b>E-mail:</b> lynusmeb@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Franco Mendoza, Luis Eduardo		
	<b>Teléfono:</b> +593-994748073		
	<b>E-mail:</b> luis.franco04@cu.ucsg.edu.ec		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			